

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KRANICHSTEINER STRASSE / INDUSTRIESTRASSE“ DER GEMEINDE ERZHAUSEN.

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1993.

Da die Änderung die Grundzüge der bisherigen Planung nicht tangiert, wird das B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 Plangeltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Erzhausen, Flur 5: Fl. St. 1/3 und 1/6 jeweils teilweise.

2.0 Bisherige Planungen

Der Ausgangsbebauungsplan „Kranichsteiner Straße / Industriestraße“ ist seit Juli 1999, die 1. Änderung dazu seit August 2000 und die 2. Änderung dazu seit Februar 2001 rechtskräftig.

3.0 Planungsanlass - Planungsziele

Die Parzelle Nr. 1/3 und 1/6 der Flur 5 sollen auf Wunsch des Grundstückseigners, des Bundes Freikirchlicher Pfingstgemeinden K.O.ö.R., Industriestraße 6-8, in zwei Teilbereichen geändert werden.

Zum einen ist geplant, das bestehende Wohn- und Unterrichtsgebäude mit Wirtschaftsgebäude geringfügig zu erweitern und zum anderen die Parkplatzsituation im Bereich zur Kranichsteiner Straße neu zu ordnen.

Beide Maßnahmen stellen die Grundzüge der Planung nicht infrage, weil nur die überbaubare Fläche geschaffen werden muß, um die bauliche Erweiterung im Bestand entsprechend bauleitplanerisch abzusichern und die verkehrliche Situation im Bereich der Kranichsteiner Straße mit Einfahrt und geänderten Stellplätzen den jetzigen Gegebenheiten bzw. Notwendigkeiten anzupassen ist.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen zeichnerischen Änderungen

Für das bestehende Wirtschaftsgebäude und seine Erweiterung in östlicher Richtung ist die Ausdehnung der überbaubaren Fläche um 5 x 24 m notwendig unter zusätzlicher Einbindung des bestehenden Nebengebäudes (Wirtschaftsgebäude).

Es gelten die Festsetzungen: WA 1, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 1 VG sowie abweichende Bauweise (a).

Die Vergrößerung des Baufensters bei 1geschossiger Bauweise ist städtebaulich vertretbar, ohne das eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu gewärtigen ist.

Alle anderen Festsetzungen in planungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher und grünordnerischer Hinsicht gelten weiter.

Eine Änderung der verkehrlichen Erschließung von der Kranichsteiner Straße aus mit neuer Zufahrt ist ausgelöst worden durch die Veräußerung der Parzelle 2/15 an einen Wohnungsbauträger; die ehemalige Zufahrt über das Grundstück 2/15 auf 1/3 ist nicht mehr gegeben.

Auf der Ostseite der Kranichsteiner Straße - die Gemeinde Erzhausen hat einem dafür notwendigen Grundstückserwerb von ca. 25 qm zugestimmt – sollen in Änderung zur derzeitig gezeichneten Version im Ursprungs-Bplan 6 öffentliche Pkw-Stellplätze entstehen, abgestellt auch auf den Personenzugang des unmittelbar betroffenen Verlagsgebäudes.

Dies trägt verkehrstechnisch zu einer Verbesserung der Gesamtsituation in der Kranichsteiner Straße im Bereich der Parzelle 1/3 - Verlags- und Verwaltungsgebäude sowie Werkstatt - bei.

5.0 Eingriff/ Ausgleich

Durch die B-Plan-Änderungen entstehen – wenn überhaupt - nur geringfügige Eingriffsdefizite zum rechtskräftigen B-Plan. Da die Eingriff-/Ausgleichsbilanz des Ausgangsplans einen Überschuß an Biotopwertpunkten aufweist, sind hier keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.